

# 公益社団法人 東京共同住宅協会

借地権者に必須のセミナー & 相談会

～更新料、承諾料、地代、非訟事件、目から鱗の問題解決！～

## 地主の相続、借地権者 の相続で気をつけること ～関係悪化の法則～



2023.11.21

講師 公益社団法人 東京共同住宅協会  
谷崎 憲一

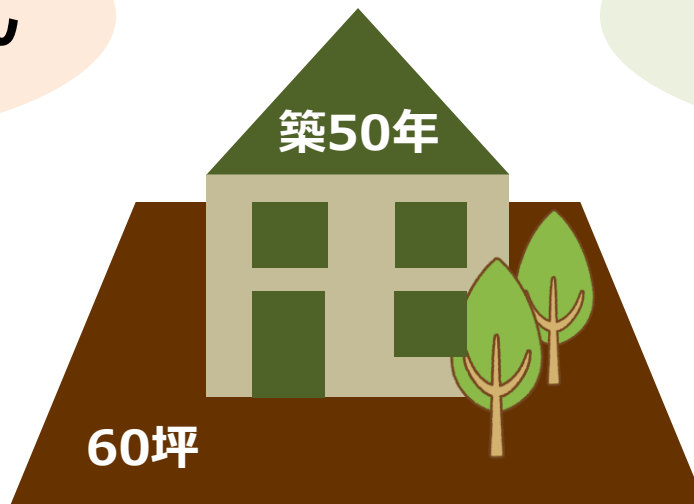
# 事例研究①

**借地権者** 仮名  
**山梨県 松田さん**  
**(70歳)**

- ご主人5年前に他界
- ひとり暮らし
- 娘2人とも東京
- 上京し長女家族と同居

拠点を東京に移したため  
地代もつたいなく  
地主さんに土地を返したい  
解体費用について相談

タダで返したら  
駄目ですよ



**地主さん**  
**山梨県 Mさん**  
**(75歳)**

- 大地主（借地人100件）
- 子供2人（長男・次男）
- 元、お米屋さん
- アパートも多数

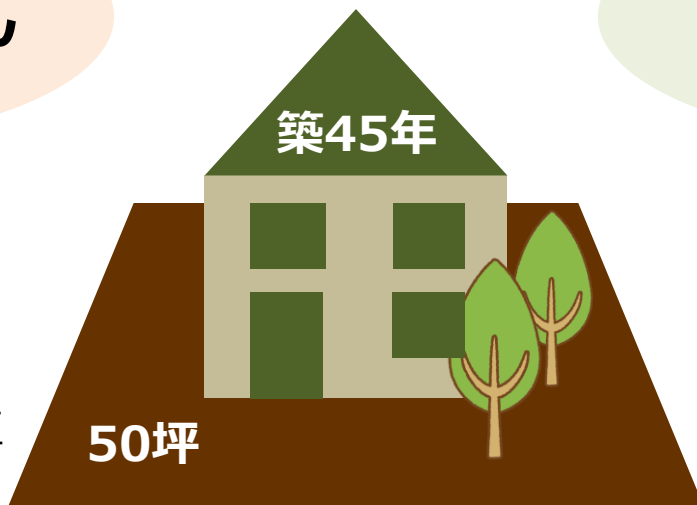
**地主さん**  
**土地をタダで返せ!**

借地権は相続できるほどの立派な資産、  
権利があるので、権利分を引きとっていただきたい  
（路線価と公示地価資料をもって交渉）

# 事例研究②

**借地権者** 仮名  
**台東区 永谷さん**  
**(50歳)**

- 3人家族（長男・両親）
- 建替え承諾料もたない
- 大規模リフォーム業者提案
- 小規模リフォームと偽り着工



**地主さん**  
**お寺 住職さん**  
**(80歳)**

- 強い檀家さん、総代がいる
- 土地は売らない方針
- 承諾料は若干高い
- 住職返事遅く、優柔不断

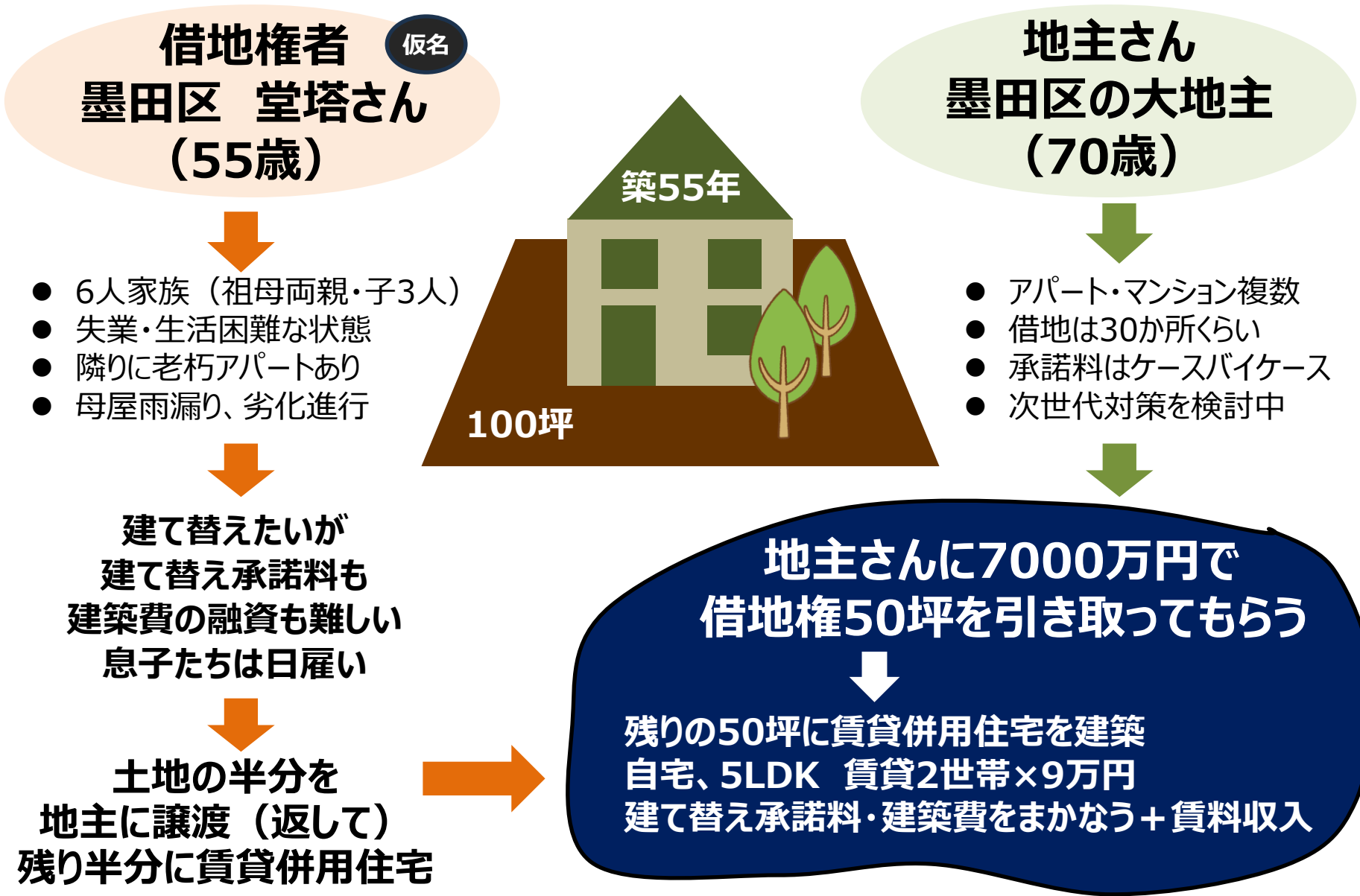
柱だけ残してすべて解体  
住職さんには  
ちょっとリフォームするだけ  
なので承諾料払わない

途中で  
大掛かりで  
あることが発覚

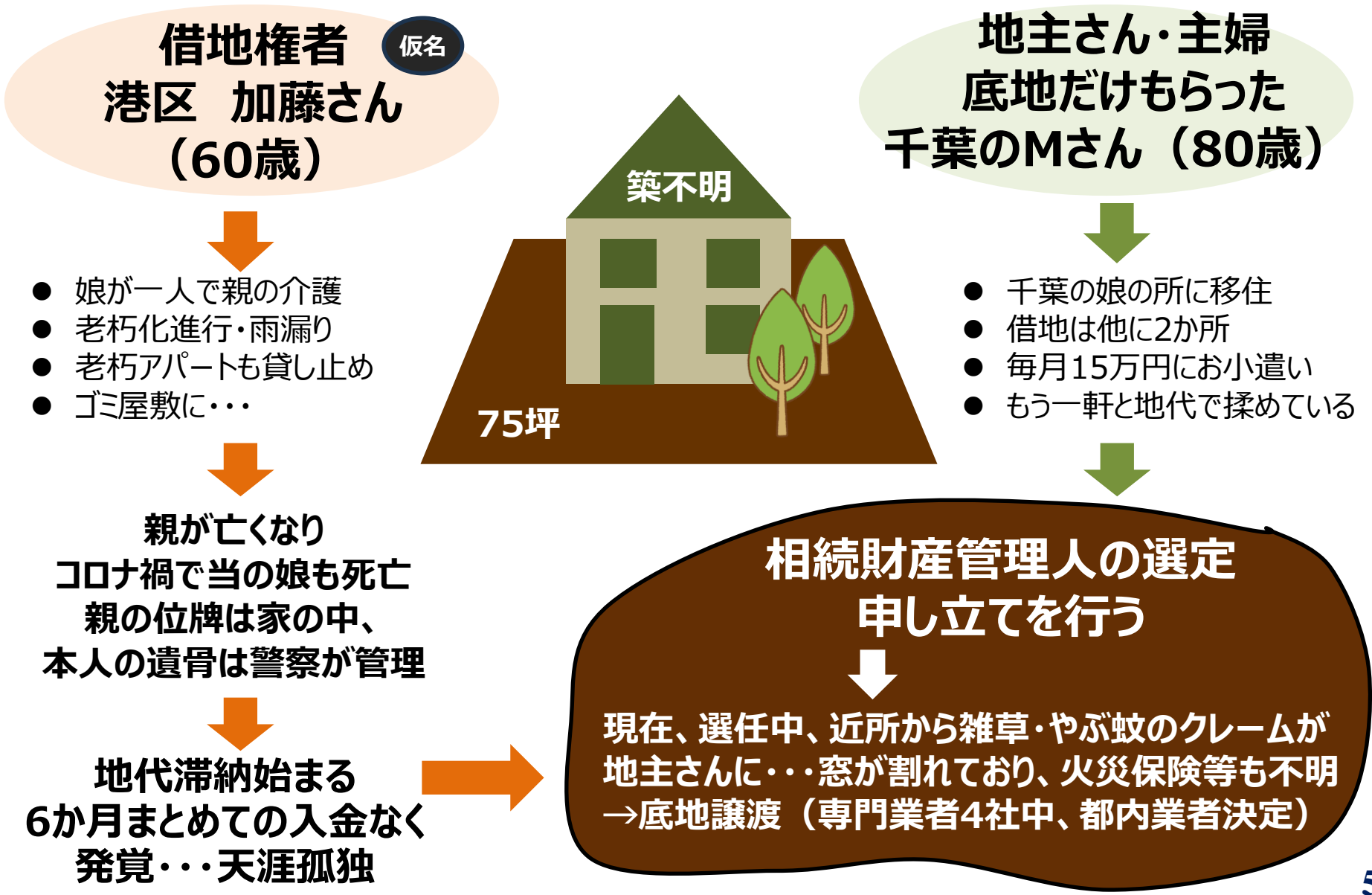
**檀家・総代の意向により  
弁護士が入り工事差し止め請求**

借地契約違反として、裁判  
結果的に借地権解除となり権利も住まいも失う  
そそのかしたリフォーム会社の社長は雲隠れ

# 事例研究③



# 事例研究④



# 事例研究⑤

**借地権者** 仮名  
**横浜市 熊野さん**  
**(84歳)**

- 高齢者、女性一人暮らし
- 健康状態は良い
- 長男長女は県外（2時間）
- 木造平屋・老朽化進行



**地主さん**  
**隣接在住のKさん**  
**(100歳)**

- 借地50か所+駐車場・他
- 大地主、子供4人孫6人
- 相続税15億円予測
- 当該地の隣りも駐車場

生活には支障なく  
地域も気に入っており  
死ぬまで今の家に住みたい  
更新料払うのが厳しい

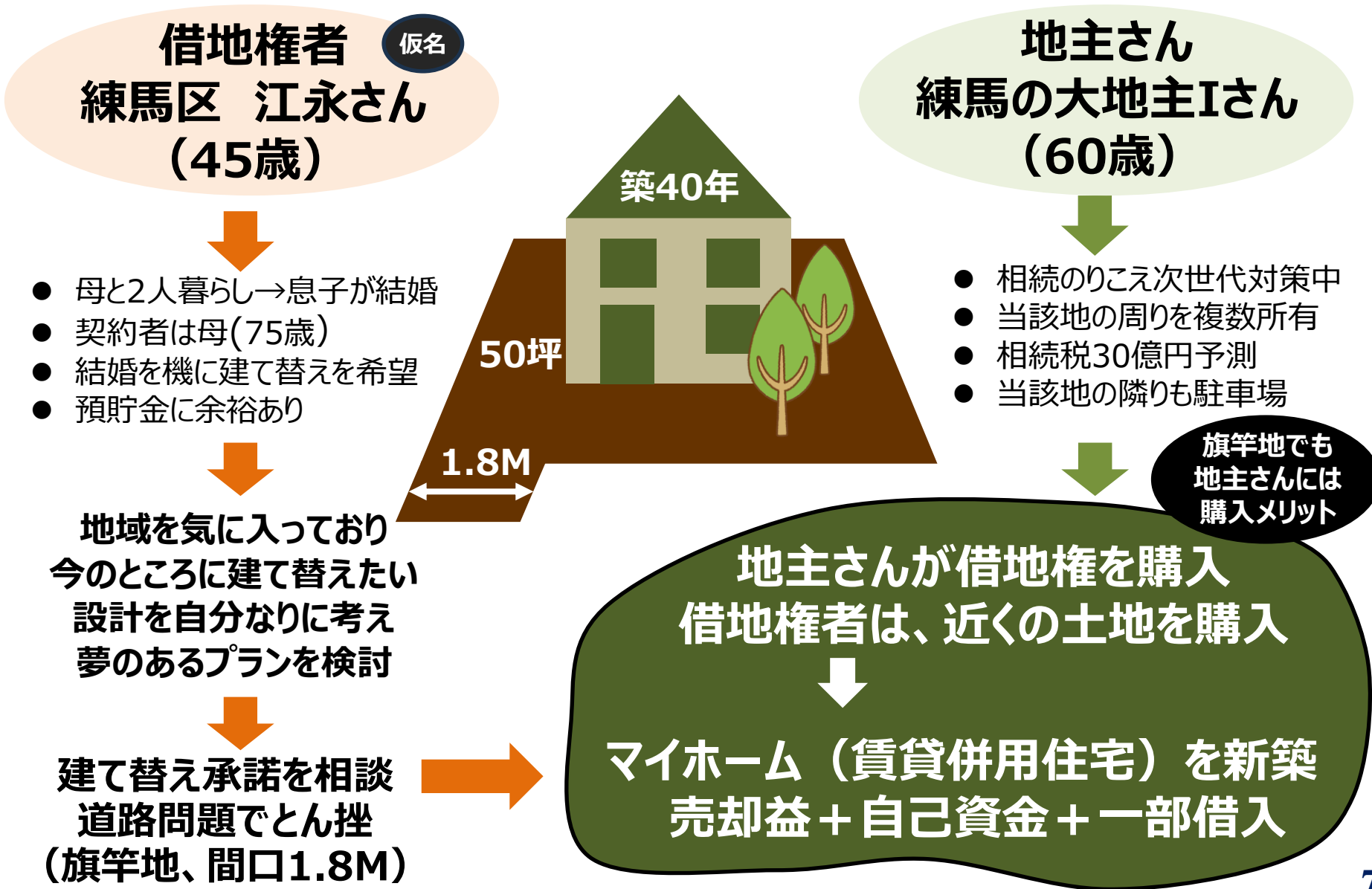
更新料の分割を相談  
子供たちは戻ってきて  
借地を利用する気はない

**地主さんが借地権を  
評価の50%→4000万円で購入**

↓

譲渡税800万円、更新料400万円（地価の5%）  
バリアフリーリフォーム800万円＝手元に2000万円  
一代限りの定期借家契約家賃：8万円

# 事例研究⑥



# 地主さんの相続で気をつけること

- **相続税はかかっているか（納税は10ヶ月以内）**
  - 自宅・貸宅地・P・アパマン・別荘・タワマン・現金など
- **納税原資の用意はあるか（備えはしてある様子か）**
  - 現金納付（預金・借入）  売却  物納
- **名義（遺産分割）問題に発展してはいないか？**
  - 資産が多ければ多いほど揉める原則
- **最終的な相続で誰のものになるか？**
  - 新しい地主さん（相続人）はどのような人か？
  - 配偶者  子ども（地元・遠隔）  底地業者  物納→国

**A**

今までと変わらない

**B**

- 良くなる
- 悪くなる

**C**

コンサルタントや  
不動産会社が入る



## ～関係悪化の法則～

- 地主さんは、代々借地についていい様にされてきたという思いが強い
- 更新料で揉め、承諾で揉め、利用形態で揉めて・・・ある程度の嫌気を持ってしまっている
- 借地借家法の下では弱者であるという気持ち強い
- 地元の名士的な存在であることが多く、周りに気を遣うようになってしまう
- 多勢に無勢（借地権者30人vs地主さん1人）という孤立無援感がある

ネガティブになっている人との交渉で気を付けること  
・・・こちらからの言動に気を付ける・・・

# 地主さんとの効果的なお付き合いの仕方

- 普通に接すること、自然体でのご近所付き合い
- お世話になっている、お世話になるという意識
- 菓子折りやお中元お歳暮（※急に態度変えるのはNG）

## NGワード

- 他の借地人は・・・○○さんは・・・など、引き合いに出す
- 地主さんはお金持ちなんだからちょっとくらい・・・NG
- いきなり弁護士、数字的ロジックやデータを振りかざす  
過去判例や事例を部分的に抜き出したトーク

**交渉事は、世間話が9割！**



# 「大家さん大学」チャンネルを どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座（100テーマ収録）

**最後まで  
ご清聴ありがとうございました**



**公益社団法人東京共同住宅協会は、  
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です**

**相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので  
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。**

**☎03-3400-8620**